

Program markanvisningstävling
NORRA TYRESÖ CENTRUM

– etapp 1

May 2014

Granskningshandling 2014-05-13



tyresö kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inbjudan	2
2. Program	3
3. Förutsättningar	4
4. Villkor för förvärv och exploatering	4
5. Tävlingsunderlag	5
6. Inlämning	6
7. Utvärdering av förslag och beslut om markanvisning	7
8. Övriga upplysningar	7

INBJUDAN

Tyresö kommun bjuder in till en markanvisningstävling för uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum etapp 1.

Kommunens intentioner för utformningen av bebyggelsen redovisas i det framtagna förslaget till detaljplan för etapp 1 (samrådshandling 2014- - , se Bilaga 2) samt tillhörande Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum.

Kommunen är angelägen om att få en genuin variation i bebyggelsen. Därför avser kommunen att tilldela delarna av Kv 5 till två olika oberoende exploatörer. Tävlingen omfattar tre (3) delområden inom etapp 1; Kv 5 uppdelat på tvådelar samt höghus inom Kv 2 som en del. Delområdena är markerade på utdraget ur plankartan Bilaga 3:A. Kv 2 med höghuset kan tilldelas någon av exploatörerna för K 5 alternativt till en tredje oberoende exploatör. Med oberoende exploatör menas att exploatören inte skall ingå i koncernförhållande med annan exploatör som tilldelas markanvisning i etapp 1. Anbud kan lämnas på alla delar eller endast för en eller två delar. Prisanbud skall vara uppdelat per del. Tävlingen är öppen för alla exploatörer/bostadsföretag med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och

**Tävlingsförslag ska vara
kommunen tillhanda
senast 2014-09-04**

ekonomisk kapacitet att genomföra liknande bostadsexploateringsprojekt.

Tävlingsförslag skall upprättas enligt detta tävlingsprogram. Tävlingsförslag skall vara kommunen tillhanda senast 2014-09-04.

En arbetsgrupp av tjänstemän kommer att utvärdera alla inkomna förslag samt rekommendera vinnare för kommunstyrelsen som tar beslut i frågan. Tävlingen avser såväl priset på marken som bebyggelsens utformning, vilket kommunen har att ta ställning till och väga ihop i sin bedömning. På förslag från kommunstyrelsen ska sedan Kommunfullmäktige ta ställning till att sluta markanvisningsavtal (köpeavtal) med vinnarna av markanvisningstävlingens olika delar.

PROGRAM

Bostäder och lokaler

Det är kommunen förhoppning att genom tävlingsformen få intentioner i detaljplaneförslaget med tillhörande kvalitetsprogram genomförda på ett attraktivt och varierat sätt. Till granskningshandlingen för detaljplanen kommer kommunen att ta fram ett detaljerat kvalitetsprogram för Kv 2 och Kv 5 baserat på vinnande utbyggnadsförslag. Detta program ska komplettera det övergripande kvalitetsprogrammet för hela Norra Tyresö Centrum. Samrådshandlingarna tillhörande detaljplanen kommer också att justeras till ett granskningsförfarande för att bättre överensstämja med tävlingsförslagen.

Eftersom kvartersstrukturen är ganska låst så handlar tävlingen om att inom den ramen åstadkomma attraktiva bostäder och lokaler både vad avser planlösningar och utvändiga miljön, fasadutformning etc. För höghuset, Kv 2, gäller det att lösa vindfrågorna bra också.

Däremot har kommunen krav på att bottenvåningar ska innehålla lokaler, omfattning se Bilaga 3A. För bostäder gäller förhöjd sockel i gatuplanet. Lokal skall därför utföras med förhöjd takhöjd om den i framtiden ska kunna omvandlas till bostad.

I Kv 5 del1 skall utföras portik mellan gata och innergård. Möjliga placeringar redovisas på karta Bilaga 3B och preliminär höjdsättning av innergården för Kv 5 Bilaga 3C.

Alla hus skall ha gröna tak. Teknikutrymmen ska ej placeras på tak (ventilations- och hissutrymmen etc).

Fasad får inte ha synliga fogar mellan betongelement. Fogar mellan skivmaterial accepteras om helhetsintrycket är gott.

Parkering och angörning

Garage under Kv 5 skall utgöra gemensamhetsanläggning för alla tre tävlingsområdena. Följande parkeringsnorm gäller: Utdrag ur Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum:

Bil	Bostäder i flerbostadshus Studentbostäder Lokaler Besök
Cykel	Bostäder i flerbostadshus Studentbostäder Lokaler

Energiförbrukning

Kommunen strävar efter att sänka den totala energiförbrukningen i alla bostadsområden i Tyresö. Det är därför viktigt att förslagen innehåller en redovisning av uppvärmningssystem och energilösningar. Bestämmelse om viss högsta förbrukning är införd i § 22 i bifogat utkast till Markanvisningsavtal, se Bilaga 4.

Hänvisning till riktlinjer.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunen äger föreslagen kvartersmark inom Norra Tyresö Centrum etapp 1, del av fastigheten Forellen 4 se fotokarta Bilaga 5 A. Varje deltävlingsområde omfattar:

Kv 2	ca	m2,
Kv 5 del 1	ca	m2
Kv 5 del 2	ca	m2.

Tyresö kommunen har en särskild Tillgänglighetshandbok, Bilaga 5B som gäller som föreskrift för tävlingen och genomförandet. För dagvattenhantering finns en hanteringsplan med föreskrifter i Bilaga 5C Garage skall utföras med oljeavskiljning. Kommunen river byggnaderna och anläggningarna från tidigare verksamhet samt genomför marksanering. Rapport ingår i tävlingsunderlaget Bilaga 5D.

Förutsättningar för motbyggnad av Bollmorahallen redovisas i Bilaga 5E
Bullerutredning med föreskrifter redovisas i Bilaga 5F

Grundundersökning för hela Norra Tyresö Centrum och med särredovisning av Kv 2 (Kv 12 i utredningen) och Kv5(Kv 9 i utredningen) redovisas i Bilaga 5G. I redovisning anges vissa rekommendationer om grundläggningssätt som kommunens ej ansvarar för.
Solstudie bifogas som Bilaga 5H och vindstudie som Bilaga 5I. Observera av vindstudien medför särskilda krav på höghuset i Kv 2.
I anbudet ska en strategi för arbetet med grön design utifrån förutsättningarna i kvalitetsprogrammet, se bilaga X, framgå. Strategin bör syfta till att lyfta fram upplevelsemässiga, biologiska och tekniska aspekter.

VILLKOR FÖR FÖRVÄRV OCH EXPLOATERING

Kommunens kostnader för Norra Tyresö Centrum är betydande varför kommunen inte avser att sälja fastigheten för en köpeskilling understigande följande belopp:

Kv 2	kr dock fast pris...kr om hyresrätt (?)
Kv 5 del 1	kr
Kv 5 del 2	kr

Kommunen är angelägen om ett snabbt och professionellt genomförande av bebyggelsen varför endast exploitörer med dokumenterad erfarenhet av och förmåga till detta kommer ifråga som köpare. Genomförande skall se samordnat för de tre delområdena.

Kommunen kommer att bygga fram allmän gata, sopsug och VA-ledningar till kvarteren, före markomvandling inom kvartersmarken för byggtrafik och helt färdigställt senast till första inflyttning (?) På utdraget ut plankartan, Bilaga 3:D, redovisas tänkbara platser för byggplatsetableringar för respektive Kvarter 2, 5:1 och 5:2.

Kommunen ombesörjer tillsammans med berörda ledningsägare att ledningar och undercentraler, som idag belastar kvarteren, flyttas eller kopplas ur före markomvandlingsstart för kvartersmarken. Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenät.

Köpe- och genomförandevillkor i övrigt framgår av bifogad utkast till markanvisningsavtal, se Bilaga 4.

TÄVLINGSUNDERLAG

Detta tävlingsunderlaget finns samlat på kommunens hemsida under länken www.tyreso.se/boende/miljo/planer-och-bebyggelse/tavlingnorratyreso-centrumetapp1 (?) med undantag av digitalt underlag i form av nybyggnadskarta(?), grundkarta med kvartersgränser och förprojektering av vägnät, ortofoto och digital modell (skb-modell), som kan rekvireras från Tyresö Kommuns mät- och kartenhet. Tel. : Mail:

1. Detta program till markanvisningstävling
2. Detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 1 (Samrådshandling) med Kvalitetsprogrammet för hela Norra Tyresö centrum samt samrådsredogörelse.
3. Karta (utdrag ur plankartan) med
 - A. markering av uppdelning på delområden K 2, Kv 5.1 och Kv 5.1, obligatoriska lägen för lokaler och möjliga lägen för portik mellan gata och innegård Kv 5.
 - B. plushöjdsangivelser på omgivande gator och gångbanor.
 - C. preliminära föreskrifter om plushöjd på innegård och garage för Kv 5.
 - D. tänkbara platser för byggetablering per delområde.
4. Förslag till markanvisningsavtal (till detta hörande bilagor redovisas som separat handlingar i denna förteckning över Tävlingsunderlaget)
5. Utredningar och förutsättningshandlingar: (preliminär!)
 - A. Fotokarta med fastighetsgränser för nuvarande Forellen 4.
 - B. Tillgänglighetshandboken. (se www.tyreso.se)
 - C. Dagvattenhanteringsplan för Dokumentation för dagvattenhanteringen inom Kv 2 och Kv 5.
 - D. Dokumentation av rivningen/marksaneringen.
 - E. Bollmorahallen; förutsättningar för motbyggnad Alt 1. White
 - F. Bullerutredning för Kv 2 och Kv 5. ?
 - G. Grundundersökning Sweco (behöver detaljeras för Kv 2 och Kv 5)
 - H. Solstudie White
 - I. Vindstudie White

INLÄMNING

Redovisning av tävlingsförslag

Tävlingsförslag skall lämnas i Tyresö kommunhus servicecenter, Marknadsgränd 2, senast 2014-09-04 och vara författat på svenska. Anbud kan avse ett, två eller alla tre delområdena och uppdelningen på delområden skall klar framgå av redovisningen.

A. PRISREDOVISNING

I förseglat firmakuvert märkt "ANBUD Norra Tyresö Centrum etapp 1", Stadsbyggnadskontoret, Tyresö kommun, 135 81 TYRESÖ, redovisas

- Brev med erbjuden köpeskilling per delområde som anbudet omfattar enligt villkor i utkastet till markanvisningsavtal,
- Kortfattat redovisning av anbudsgivarens erfarenhet av och förmåga att genomföra projektet,
- Tidplan för utbyggnaden
- Förteckning över övriga inlämnade redovisningshandlingar.

B. FÖRSLAGSREDOVISNING

Förslagsredovisningen skall levereras som en pdf-fil för A1 och A3-utskrift på liggande format samt en separat lågupplöst fil för skärmvisning. En omgång utskrifter i såväl A1-format som A3-format skall också levereras (A1-utskriften ska användas för utställningen på kommunhuset). Därutöver skall en sketchup-fil med förslagets volym levereras (se nedan).

På all redovisning av Kv 5 skall delområdesgränsen mellan Kv 5.1 och Kv 5.2 visas tydligt.

Förslagsredovisningen - allt med företagets firma - ska innehålla följande (angivna skalor avser A1-format):

- **Förteckning över övriga inlämnade redovisningshandlingar** (lika som under A)
- **Kortfattad beskrivning av de bärande idéerna** och intentionerna bakom förslaget.
- **Orienteringsplan 1:500** med förslagets byggnad och gård inplacerat i färdigt dwg-underlag. Är inte det väldigt smått? Är det tänkt som en 3D-modell att vrida runt eller ligger det i Volymstudien nedan?
- **Situationsplan 1:200** redovisar förslaget med byggnaders markvåningsplan och gård. Situationsplanen inkluderar omgivande gator från färdigt dwg-underlag. Av situationsplanen ska översiktligt framgå läge för entréer (bostäder och lokaler), portik för Kv 5, höjdsättning av entréer i förhållande till gator och gård.
- **Planer och sektion 1:200** redovisar förslaget, med översiktliga planlösningar för bostäderna (ej möblerade). Redovisar hur byggnaden klarar att använda parkeringslösningen som är tänkt för hela kvarteret (för alla delområden).
- **Fasader 1:200 och en perspektivbild** redovisar förslagets gestaltning och karaktär. Perspektivbildens bildpunkt ska väljas i ögonhöjd någonstans från en trottoar på Tvärgatan.
- **Kortfattad teknisk beskrivning** med byggnadsteknik, materialval i stomme och klimatskal/fasad samt med energilösning och energiförbrukning.
- **• Punktlista (handlingsplan) för hur förslaget stöder kvalitetsprogrammet.** Redovisar i punktform för hur förslaget stöder och utvecklar ambitionerna i kvalitetsprogrammet. Punktlistan ska innehålla följande punkter: Det attraktiva stadsrummet sid 18 punkter 1-5; Funktionsblandning sid 20 punkter 1, 2 och 5; Orienterbarhet sid 22 punkt 3; Kvartersbebyggelse sid 39 med underrubrikerna Bebyggelsens skala, Bebyggelsens karaktär, Gaturum/Bottenvåningar, Balkonger och burspråk, Bostadsgårdar samt Parkering. Räcker det inte med Kortfattad beskrivning av de bärande idéerna och intentionerna bakom förslaget ovan?
- **Exploateringsdata** antal lägenheter/lokaler av olika typ, kvadratmeter BTA och BOA/LOA uppdelat per delområde.
- **Volymstudie** redovisas i separat sketchup-fil (ej för utskrift utan för separat visning på skärm). Förslagets volym ska alltså föras in i färdig sketchup-modell (se underlag).

UTVÄRDERING

Utvärdering av förslag och beslut om markanvisning

Utvärderingen av tävlingsförslagen kommer att beredas inom Samhällsbyggnadsförvaltningen med redovisning för Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet inför kommunstyrelsens beredning.

I slutfasen av utvärderingen ingår kontakt med de mest intressanta förslagsställarna till de olika tre delområdena för samråd om förslagsanpassade avgränsningsfrågor, gemensamma frågor om garageutrymmen och lekplats/friyta på innergården i Kv 5.

Beslut om markanvisningar för de olika delområdena skall godkännas av Tyresö kommunfullmäktige. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga anbud utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommunens ombud under tävlingstiden

Kommunens ombud under tävlingstiden är mark- och exploateringschef Jenny Linné med e-postadress jenny.linne@tyreso.se

Frågor under tävlingstiden kan ställas skriftligen till ombudet per post eller mail. Alla frågor och svar kommer att redovisas på kommunens hemsida [länk www.tyreso.se/boende_miljo/planer-och-ny-bebyggelse/tavling_norratyresocentrumetapp1](http://www.tyreso.se/boende_miljo/planer-och-ny-bebyggelse/tavling_norratyresocentrumetapp1)

Upphovsrätts- och nyttjanderättsfrågor

Inlämning av tävlingsförslag innebär att kommunen ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare har rätt att ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

Utställning av förslagen

Förslag, som uppfyller programkraven, kommer att ställas ut i kommunens Servicecenter i Tyresö centrum under en månad utan att prisnivåerna är angivna. Förslagsställare kommer att inbjudas till att kortfattat och individuellt presentera sina förslag representanter för kommunledningen och stadsbyggnadskontoret innan utställning öppnas för allmänheten

Bilagor: Tävlingsunderlag enligt förteckning ovan.

